

楼市新观察

随着春节假期影响逐渐减弱,上周全市楼市继续出现季节性回暖,但仍未摆脱低迷。排名成交榜前两位的大华河畔华城和新城忆华里,虽然价格比去年已有了一定下调,但也仅仅分别成交了23套和21套房源。

上周3楼盘新入市

据德佑地产市场中心监测数据显示:上周(2月6日-2月12日)全市商品住宅成交面积为6.57万平

房博士信箱

问

房博士,你好!我和丈夫结婚10多年,有一个10岁的女儿,婚后一直住在丈夫承租的公房里。现在,我和丈夫感情不和准备离婚。我是外地人,在上海没有其他房子可住,这套公房对我来说很重要。同时,我在争取女儿的抚养权。请问房博士,我是否可以得到这间公房的承租权?

读者 袁女士

答 袁女士,你好!经向上海中原地产法务总监姚志云咨询,答复你的问题如下:

袁女士家庭所住的房屋属于承租的公有住房,享有承租权。从承租权主体来看,依据婚姻法及最高人民法院有关适用婚姻法的司法解释的规定,如果承租该房屋的时候,袁女士与丈夫已经结婚,即便《租用公房凭证》上没有袁女士的名字,也应作为夫妻共同财产(权益)对待,双方共同享有承租权。在这种情况下,如果袁女士离婚,可继续承租该房屋。但倘若结婚前丈夫已取得承租权,则不属于夫妻共同财产(权益)。只有在袁女士实际居住在该房屋的情况下,她的居住权才受保护,但无法分配该房权益。

法院在处理类似的离婚财产分割的时候,一方面会遵循上面所述的基本原则,另一方面还会考虑照顾女方和便利子女抚养的原则处理。

刘珍华

安信推出 地产信托新计划

安信信托近日推出“恒泰地产·海南阿奎利亚项目开发贷款集合资金信托计划”,总规模3.2亿元,期限有A类受益权1.5年、B类受益权2年两类。认购金额100万元起,预期年收益率10%至12%。项目主要采取土地与现房第一顺位抵押,抵押率低;交易对手为区域龙头,开发实力较强。

许超声

政策环境、供求关系等因素并未有太大改变

申城楼市出现季节性回暖



卖房的比买房的急 本报记者 陈意俊 摄

方米,环比前周上涨149.8%;成交套数561套,环比上涨134.7%,全市商品住宅成交均价为20463元/平方米,环比前周下跌2.1%。

上周,商品住宅新增供应面积

为3.83万平方米,环比前周上涨123.9%。虽然商品住宅新增供应量连续两周出现上涨,但依然处于5万平方米以下的低位。上周,仅有恒德苑、中星海上名豪苑、瀛通金

鳌山三个项目领取预售证。其中,宝山恒德苑推出266套房源,是今年首个推盘量超过200套的项目。

上周单价5万元以上的高端楼盘共成交8套房源,比前周多3套;成交面积0.28万平方米,相当于前周的2.8倍。其中,浦东和闵行星河湾各成交2套房源,白金湾府邸、绿城玫瑰园等豪宅亦有成交。

在地量基础上回升

佑威机构执行董事黄志坚认为,上周比前周成交量环比有了明显的上升,但仍然是地量基础上的回升,绝对量与正常水平依旧差距十分大。从成交面积排行榜上看,商品住宅周冠军也仅成交了2748平方米,而周成交仅1403平方米的项目竟然也能挤进前十的位置,反映出当下成交量的低迷。

德佑地产研究主任陆麒麟则认为,目前楼市回暖,仅仅是由于季节性因素的影响,政策环境、供求关系等因素并未有太大改变,因此这样的回暖很可能会遇到瓶颈。

黄志坚提醒购房者,目前楼市中,同样户型、面积,其价格差异可以很大,成交单价低了不等于一定跌了,成交单价高了不等于一定涨了。以闵行星河湾为例,2月前12日成交了7套、1973平方米,均价最低为31777元/平方米,最高为51080元/平方米,无论是相互比还是和其开盘以来的累计成交均价45829元/平方米比,均有不小的波动。因此,购房者选择楼盘,不应该仅看成交的价格来确定是否去购买,而且应该关注相应价格所对应楼盘的“含金量”。

本报记者 晏秋秋 实习生 顾健

浦东新区 三林板块

三林世博家园

评估总价:175万元
评估单价:15217元/平方米
地址:大道站路94弄
房型:3房2厅1卫
产证面积:115平方米
楼层:1F/6F
入住时间:2006年
朝向:南北
装修:中等装修

业主全先生自述:房产评估专家,你好!我在三林世博家园有一套3房物业,位于小区的中心位置,环境也不错。这套房子在底楼,因而很适合同有老人,不想走楼梯的家庭居住。

近期,由于我家庭的原因,急需用钱,因而准备出售该套物业。想咨询一下,这套房子卖多少价格较为合适?

房产专家点评:全先生,你好!三林世博家园是三林板块最大的动迁房社区,也是品质感最好的动迁房之一。该社区紧邻三林世博主题

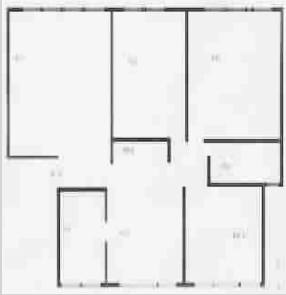


公园,环境优美,空气清新,闹中取静,而且得房率在85%以上,税费也较低,因此该房源的性价比较高。

三林世博家园毗邻中环,自驾车开5分钟,即可至主干道杨高中路,步行10分钟就可至轨交6号线,轨交11号线也将通至该小区。而且,近10条公交线路途经小区,居民的出行非常便捷。

社区周边有家乐福、易买得等大型超市,酒店、餐饮、便利店、菜场、银行、医院等便民设施也很齐全。此外,社区教育资源充足,春之

房产 估价



申幼儿园、世博家园实验小学、浦东新区教育学院等公立学校都紧邻社区,方便孩子们上学。

全先生拟出售的这套物业位于小区的中心位置,考虑到该物业的楼层比较低,而且全先生急于出售,要款比较急。最后,结合目前的楼市环境,购房者的观望情绪都比较浓厚,没有实质性的降价,买家出手意愿不会强,因而建议全先生以总价175万元出售较为合适。

上海中原世博家园分行经理 张荣伟

秋秋看房



上周,有媒体称,“上海存量房逼近1000万平方米”,由此引发关注:这些积压的房子,要卖多久才卖得掉?

这些关注,至少不太准确。什么是存量房?什么又是商品住宅的库存?随着近几年上海大造保障房,所谓“逼近1000万平方米”的存量房中,有大量的共有产权保障房(经适房)。共有产权保障房,无论是申请、供应还是将来的退出机制,均与商品住宅不同,所以,也就不可简单等同于商品住宅,不等于老百姓普遍理解的“商品房”。

还可以预见的是,随着大量保障房的竣工,上海楼市可能出现如下情况:在商品住宅的库存保持相对平稳的同时,存量房的面积超过1000万平方米。即使如此,也不能简单认为,上海楼市大大地供过于求,否则,容易对普通买房人产生误导。

晏秋秋

解读「存量」

老方买房:出手犹豫错过良机

楼市故事



笔者一个老朋友老方,早就想改善改善居住条件了。2007年上半年,他把股票抛在一个高点,说要把钱拿出来买房。老方让我陪着看了好几个地方的房子。记得那一次,我们一起去松江泗泾两个小区。一个离即将开通的地铁9号线300多米,另一个离地铁1000多米。两处房价也就在4000-5000元,房型很好。我认为,从长远发展的眼光

看,在这个地方买房是合适的。老方虽然对房子满意,但走出小区时却愁起了眉头,发现小区周围环境还不到位。于是,老方犹豫了,认为路那么远,觉得还是买市区房子比较好。

于是,我们又把目光放到市区。有一天,我路过南丹路一大厦,看到房源面积90多平方米,价格100多万元。于是我告诉老方,让他一起去看看,看了房子后觉得还可以,老方已准备下单。但临末了,却有隔壁邻居告诉他,这房主是半年前花80多万元买的,之所以

出手,好像说房子有阴气。老方出来后,发现两个邻居好像很凶,一下子心又冷了,不想买这个房了。

后来,我陪老方又看了好几个地方,不是嫌地段不好,就是说房没有增值潜力。到了2008年,房产市场有所降温,老方又认为房价可能要跌了,觉得时机未到,于是把钱又投回股市。结果越炒股越套,到2009年好不容易解套,想再买房,却发现原先100多万的房子已涨了不少。就连泗泾的房子,每平方米已上万元。老方深深懊悔,说早知今天,不如当时

就买了。

我觉得,老方的买房经历应该给人有所启示。首先,买房当然要看清大方向,且要谨慎,但不能患得患失。既然是改善型的,就不要在乎房子增值还是贬值。因为对你来说,房子不是投资,而是用于居住。其次,买房不能只看眼前,而应看长远。就拿泗泾来说,当时环境一时没跟上。但今后配套一定会到位的。其三,买房不应拘泥于小节,要看大方向,否则很难下决心买房。最后,我感到买房不可三心二意,老方之所以多次中途放弃买房,想利用股市多赚些钱也是一个因素,让他分散了心思。

陈奇

二手房卖家:有必要降低预期

我只好跟中介说,只要125万元到手就可以了。”

由于春节因素,1月二手房成交量创史上最低。据市场机构的最新监测数据显示,全市二手房成交量仅4164套,再创历史新低,环比减少45%,比去年2月春节时的行情也大幅减少了48%。在此情况下,对卖家来说,要想房子及时

出得了手,特别对急需需用钱的房东来说,宜“痛下决心”。在目前的楼市环境下,真正愿意下决心买房子的,很多是有刚性需求的人。目前楼市已呈现供大于求的状况,买方的议价能力大大超过了卖方。

可以说,房地产开发商对于当前市况已有一定的心理准备,普遍看淡上半年楼市,降低房价的预

期。对二手房卖家来说,不该在意税费等“小钱”。从目前的楼市环境看,内环内的二手房议价空间虽然有限,但内环外特别是中环以外的二手房的降价空间已达10%至15%。卖家应该密切关注中介挂牌房价的变化,千万不要凭老经验作判断。该出手时就要出手,否则可能错过出手的好时机。

斐翔